



Monsieur Jean-Louis FLORES
Maire
Hôtel de ville
4, Place du Prieuré
78 600 Boinville le Gaillard

Rambouillet, le 26 septembre 2025

Objet : Avis PPA – Modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme

Dossier suivi par : Franck VUILLEMIN (01 34.57.58.44)

Réf : FV/DS/VC/SQ/WD/TG

Monsieur le Maire, *de Jean-Louis*

Je vous remercie de m'avoir transmis pour un avis, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

La présente modification vise, en premier lieu, à ajuster le règlement écrit afin de limiter l'interprétation et de simplifier certaines règles, et, en deuxième lieu de corriger le plan de zonage afin de permettre l'implantation d'un hangar agricole à la limite du secteur de Bretonville.

En réponse, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous l'analyse du service instructeur sur quelques points techniques qui pourraient être juridiquement plus sécurisés. Ils concernent à la fois les deux zones Ua et Ub.

Règlement du PLU	Observations
<p>Article 4</p> <p>Les enduits de teintes vives sont déconseillés, en particulier le blanc ; les enduits doivent être de teintes gris beige ou beige. Les façades en bardage bois sont autorisées</p> <p>L'ITE – Isolation Thermique par l'Extérieur des façades est à proscrire pour le bâti ancien en zone ABF.</p> <p>Pour les annexes ou les extensions, les toitures doivent être de forme simple, non débordantes sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente</p>	<p>Indiquer des couleurs « déconseillées » n'est pas adapté (contradictoire avec le fait d'imposer des teintes gris-beige ou beige). Préciser ce qui est interdit ou autorisé.</p> <p>Une zone ABF n'existe pas en droit et n'est pas suffisamment précise : Préciser si : site inscrit ou abords d'un monument historique, secteur protégé... Cette règle semble s'opposer à l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. Qu'est un « bâti ancien » ? Poser des critères sur la nature d'un « bâti ancien » afin de pouvoir appliquer la règle : le bâti doit-il être repéré au plan de zonage (article L.151-19) ou être compris dans un secteur protégé au titre du code du patrimoine...?</p> <p>Retirer « les extensions » pour lesquelles le PLU précise juste après. Si besoin, uniquement préciser « accolées ou non »</p>

<p>sera comprise entre 2° et 50 °. Leur pente sera en moyenne de 30°. Le toit à deux pentes est exigé.</p> <p>Pour les extensions, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront entre 2° et 50 °. de 10° minimum Cela inclut les abris jardins, carports, pergolas...</p> <p>p.11 : Les toitures en bac acier sont autorisées pour les constructions principales si elles répondent aux normes énergétiques en vigueur. Les toitures en bac acier sont autorisées pour les constructions principales si elles répondent aux normes thermiques en vigueur.</p> <p>Article 5 p.12 : Obligation de déclarer l'abattage des arbres avec obligation de replanter 1 arbre pour 200 m²</p> <p>Article 6 p.12 : Lors d'une division, les normes de stationnement doivent être respectées.</p>	<p>Retirer « Cela inclut les abris jardins, carports, pergolas... » qui sont précisés dans la règle précédente.</p> <p>Quelles sont les normes thermiques et énergétiques en vigueur ? Cela demeure trop vague. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il n'est pas possible de vérifier leur légalité et encore moins leur efficacité attendue par le règlement. La règle est répétée, supprimer une des deux.</p> <p>Cette règle ne s'appuie sur aucune disposition légale. En effet, les seules « déclarations » (demandes d'autorisations) sont obligatoires en EBC ou EPP. Cependant, imposer de replanter est possible et vous pouvez préciser « arbres de haute tige », haies champêtres, par exemple...</p> <p>Cette règle ainsi rédigée n'est pas vérifiable par le service instructeur au regard des pièces exigibles dans une autorisation d'urbanisme par le code. Elle s'appliquera uniquement au périmètre d'un lotissement, puis via un projet (PC). Pour tout autre projet, il conviendrait de préciser les normes de stationnement attendues dans les cas spécifiques, notamment de création de nouveaux logements dans l'existant.</p>
--	--

Le projet prévoit une évolution du zonage consistant à réduire une partie du secteur AP, où toute construction est interdite, et le remplacer un zonage A.

Une petite interrogation nous est apparue concernant le champ d'évolution légale du document que vous soumettez à la procédure de modification. En effet, du fait que la zone A est moins protectrice, ce projet d'évolution échappe-il alors à l'application des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ?

J'attire également votre attention sur les dispositions qui rendent le caractère exécutoire d'un PLU par sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme (et toujours à sa transmission en Préfecture) qui s'appliquent aux évolutions de PLU approuvées depuis le 1^{er} janvier 2023 (avec des dispositions transitoires de 6 mois pour les communes qui rencontrent des difficultés techniques et sous réserve de le signaler selon une procédure précise à la Préfecture).

La publication de votre PLU sur le Géoportail, après approbation de la modification, sera soumise à ce cadre légal : si la publication du PLU modifié n'était pas effectuée en suivant les deux canaux (transmission en Préfecture et Géoportail), les services de la mairie, comme le service instruction de la Communauté d'Agglomération Rambouillet territoires, seraient légalement tenus d'instruire tous les dossiers sur la base du PLU actuel non modifié.

Les services de la Communauté d'Agglomération restent à l'écoute pour tout approfondissement de ces questions.

Souhaitant que ces éléments vous soient utiles, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.



Thomas GOURLAN

Président de Rambouillet Territoires

Conseiller régional

Adjoint au Maire de Rambouillet

